<u>વેચાણ અંગેનો કરાર</u>
<u>યાને કે કબજા શીવાયના બાનાખતનો લેખ</u>

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજી. નંબર-
....

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાનાં મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે નંબર - ૧૪૮૮/૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી. ૧-૨૦-૩૯ જમીન પૈકી ૦-૭૭-૫૬ હે.આરે.ચો.મી. યાને કે ૭૭૫૬ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન કે જે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાડવામાં આવેલ ટી.પી.સ્કીમ-૬ (કલોલ-બોરીસણા-સઈજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૩૬૨ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ ફલેટની સ્કીમ જે "ગંગા - ૩૬૨" ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ ફલેટો/ યુનીટો પૈકી ...... માળે આવેલ ફલેટ/યુનીટ નંબર - .... કે જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ- ૨૦૧૬ ના નીયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલ્કત તથા સ્કીમમાં આવેલ રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વણ વહેંચાયેલ .... ચોરસ મીટર જમીન સહીતની મીલ્કત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વાપર ઉપયોગ સહીતની મીલ્કત.

<u>જોગ લખી આપનાર : -</u>

<u>"સાતત્ય બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી</u> **PAN : AAZFB 1628 E**

<u>ના ભાગીદાર</u>

૧) યોગેશકુમાર દશરથભાઈ પટેલ
આધાર કાર્ડ નંબર- 3789 2006 2956
પાન કાર્ડ નંબર- AHWPP 4542 M
ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો - વેપાર, ધર્મે- હીન્દુ,
રહે. ૫૯/૬૦, ધનજીનગર, રાજેન્દ્રનગર પાસે,
ઉંઝા, મહેસાણા.

૨) કલ્પિત જશવંતભાઈ ગજ્જર
આધાર કાર્ડ નંબર- 7715 8619 8461
પાન કાર્ડ નંબર- AJUPG 1324 L
ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો - વેપાર, ધર્મે- હીન્દુ,
રહે. ૩, ગણેશ વાટીકા, પ્રયાગ એવન્યુ પાસે,
કલોલ, તા.કલોલ, જી.ગાંધીનગર.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરારમાં અમો અને અગર એક તરફવાળા અને અગર લખી આપનાર અને અગર <u>"સાતત્ય બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી</u> એ રીતે સંબોધવામાં આવે છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો એક તરફવાળા તથા લખી આપનાર પેઢીના તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના અન્ય ભાગીદારો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકસીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>બીજીતરફવાલા - વેચાણ લેનાર :-</u>

..
અધાર નંબર- ....
પાન કાર્ડ નંબર- ....
ઉ.વ.આ. - ...., ધંધો - ...., ધર્મે -હિન્દુ,
રહે. ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરાર માં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો લખાવી લેનાર અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાલા ના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકસીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાનાં મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે નંબર - ૧૪૮૮/૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી. ૧-૨૦-૩૯ જમીન પૈકી ૦-૭૭-૫૬ હે.આરે.ચો.મી. યાને કે ૭૭૫૬ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન કે જે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાડવામાં આવેલ ટી.પી.સ્કીમ-૬ (કલોલ-બોરીસણા-સઈજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૩૬૨ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ ફલેટની સ્કીમ જે "ગંગા - ૩૬૨" ના નામથી ઓળખાય છે. તેમાં આવેલ ફલેટો/ યુનીટો પૈકી .... માળે આવેલ ફલેટ/યુનીટ નંબર - .... કે જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર (હવે

પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ અથવા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) થી બાંધકામ કરેલ ફ્લેટ/ યુનીટ વાળી મીલ્કત ચાલી આવે છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ વેચાણ અંગેના કરારમાં નીચે પરીશીષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે,

પ્રોજેક્ટની જમીનના ટાઇટલની હકીકત અહી જણાવવી.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાનાં મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે નંબર – ૧૪૮૮/૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી. ૧–૨૦–૩૯ જમીન પૈકી હે.આરે.ચો.મી. ૦–૭૭–૫૬, આકાર રૂા.૬.૫૬ પૈસાવાળી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ–૬ (કલોલ–બોરીસણા–સઈજ), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર– ૩૬૨ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન (૧) યોગેશકુમાર દશરથભાઈ પટેલ (૨) કલ્પિત જશવંતભાઈ ગજ્જર એ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર– ૭૬૦૩ થી તા. ૩૦/૦૪/૨૦૨૨ નારોજ સાતત્ય બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર– ૬ હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર– ૧૧૯૦૬ થી તા. ૦૬/૦૫/૨૦૨૨ નારોજ વેચાણ અંગેની નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલ જે સ.ઓ.કલોલ સાહેબશ્રી પી.જે.દેસાઈ દ્વારા તા. ૨૪/૦૬/૨૦૨૨ નારોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. આમ અમો એકતરફવાળાની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડે અમો હાલના વેચાણ આપનારના નામે ચાલે છે.

સદરહુ મોજે સઈજ, તા.કલોલ, જી.ગાંધીનગરના સરવે/બ્લોક નંબર– ૧૪૮૮/૧ (ખાતા નંબર–૨૨૮૦) ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૩૯.૦૦ ચો.મી. પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૬૫૪.૦૦ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી પ્રવિણકુમાર મધુભાઈ કપોપરાએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા૦૭/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં કલેકટરશ્રી ગાંધીનગરના તા.૦૭/૧૨/૨૦૨૧ ના હુકમ નંબર– ૨૪૩૩/ ૦૬/૦૧/૦૧૦/૨૦૨૧ મુજબ બીનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુરીની નોંધ કરવામાં આવેલ, જેમાં વિશેષધારો દર ચો.મી. રૂા. ૦.૬૫ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા. ૩,૦૨૫.૦૦, રૂપાંતર કર દર ચો.મી. રૂા. ૮.૦૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૩૭,૨૩૨.૦૦, લોકલ ફંડ દર ચો.મી. રૂા. ૧.૩૦ પૈસા મુજબ રૂા. ૬,૦૫૦.૦૦, શિક્ષણ ઉપકર દર ચો.મી. રૂા. ૦.૪૯ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા. ૨,૨૮૦.૦૦ તથા માપણી ફી રૂા. ૬૦૦.૦૦ જમા લેવાયેલ છે. આમ હુકમોમાં જણાવ્યા મુજબનો ઉપયોગ કરવા માટે આ બીનખેતી પરવાનગી આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડે ગામ નમુના નંબર– ૬ હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર– ૧૧૬૧૯ થી તા. ૦૭/૧૨/૨૦૨૧ નારોજ સ.ઓ.કલોલ સાહેબશ્રી પી.જે.દેસાઈ દ્વારા તા. ૧૧/૦૧/૨૦૨૨ નારોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર રહેંણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન તૈયાર કરાવી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુકતા ઔડાએ તેમના હુકમ નંબર– PRM/75/8/2022/8 થી તારીખ– ૦૫/૦૧/૨૦૨૩ નારોજ વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન માટે મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધીન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંક હેતુ માટે અલગ અલગ ફલેટો/ યુનીયોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે સદર આખી યોજના "ગંગા – ૩૬૨" ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ

કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં રહેણાંકના ફ્લેટો/ યુનીટો ની સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને સ્કીમમાં આવેલ યુનીટો જે તે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

આમ એકતરફવાળા સદરહુ જમીનના માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર છે અને એકતરફવાળા બિલ્ડીંગ બાંધવાનો હકક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે અને કબજો ધરાવે છે.

એકતરફવાળા ઉપરોકત પરીયોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વીગતો ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

એકતરફવાળાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરીયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે .... થી કરાવી છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે **એનેક્ષર-બી** થી જોડવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળાએ પ્રજેકટની જમીન કે જે પરીશીષ્ટ-૧માં જણાવેલ છે. તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હોય, તેની રૂએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે યુનીટોનું વેચાણ કરવાનો, કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાનો તેઓ સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

બીજીતરફવાળાની માંગણીથી એકતરફવાળાએ, પરિયોજનાની જમીનને લગતા ટાઈટલ સબંધી હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને એકતરફવાળાના આર્કીટેક (એન્જીનીયર) દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલા તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ- ૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટકરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ તે તપાસી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેનાથી સંતોષ થાય છે.

અમો એકતરફવાળાના વકીલ દ્રારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ જેના ઉપર ચાલુ છે તે પરીયોજનાની જમીન પરના એકતરફવાળાના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક - ૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયો છે.

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્રારા કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજીતરફવાળાએ તપાસી છે.

બીજીતરફવાળા જે ખરીદ કરવા સંમત થયા છે તે બીલ્ડીંગના નકશા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર પાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વીકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તથા સરકારશ્રીએ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે, તેનું પાલન એકતરફવાળાએ પરીયોજનાની જમીનનો વીકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી

વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યે થી જ અમદાવાદ શહેરી વીકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ઉકત બીલ્ડીગઅંગેનું પુર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજીતરફવાળાએ ઉકત પરીયોજનામાં બંધાય રહેલા યોજનામાં આવેલ .... માળ પર ફ્લેટ/યુનીટ નંબર – .... ની ફાળવણી કરવા માટે એકતરફવાળાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આ કરારથી ફ્લેટ/યુનીટ નંબર – .... નું વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

ઉકત ફ્લેટ/યુનીટ નંબર – .... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની પહોળી દીવાલ, સર્વીસ સ્ટાફ્સ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બ્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીસીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સમજાવેલ છે અને બીજીતરફવાળાને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ યુનીટ ખરીદ કરવાાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવીષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંને તરફવાળાઓએ રાજીખુશીથી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરેલ છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી જે યુનીટ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી રૂા. ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) રોકડા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અગાઉથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે તે એકતરફવાળા કબુલ કરે છે. અને સ્વીકારે છે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ હેઠળ એકતરફવાળાએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે બીજીતરફવાળા સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ – ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે સમજુતી મુજબ એકતરફવાળાના આથી યોજનામાં આવેલ .... માળ પર ફ્લેટ/યુનીટ નંબર – .... બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજીતરફવાળાતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે ..

૧) એકતરફવાળા પરીયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર માળ ધરાવતા બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ/ યુનીટ ને વીપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય (મેજર) સુધારા- વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા બીજીતરફવાળાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧એ. યોજનાના માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/યુનીટ નંબર - .... કે જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે તે યુનીટની ઉચ્ચક કીંમત રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) છે અને તે બીજીતરફવાળા ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એકતરફવાળા તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છે, ઉપરોકત કીંમતમાં યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહીતની ફેસીલીટીની કીંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર **"સુવાસ એવન્યુ"** ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે એકતરફવાળાએ ફી ઓફ કોસ્ટ આપેલ છે.

(i) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee balcony/verandha I having area admeasuring Nil sq.metres/ sq.feet forming part of the apartment for the consideration of Rs. ------/-

(ii) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee balcony/verandha 2 having area admeasuring Nil sq.metres/ sq.feet forming part of the apartment for the consideration Rs. ------/-

(iii) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee Wash area balcony having area admeasuring Nil sq.metres/ sq.feet forming part of the apartment for the consideration of of Rs. ------/-

(iv) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee open terrace having area admeasuring Nil sq.metres/ sq.feet forming part of the apartment for the consideration of of Rs. ------/-

(v) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee open parking spaces bearing Nos Nil situated at Nil Basement and/or stilt and/ or ------ podium being constructed in the layout for the consideration of Rs. ------/-

(vi) The Allottee hereby agrees to purchase from the Promoter and the Promoter hereby agrees to sell to the Allottee covered parking spaces bearing Nos Nil situated at Basement and/or stilt and / or Nil podium being

constructed in the layout for the consideration of Rs. <u>-----</u> /-

૧બી. ઉપરોકત જણાવેલ રીતે યોજનાના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/યુનીટ નંબર– .... ની કુલ કિંમત રૂા. ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) છે.

૧સી. આ કરાર કરવામાં આવેલ છે તે પહેલા રૂા. ..../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) રોકડા (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને એડવાન્સ તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજા પક્ષના સહમત થાય છે.

(૧) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો ...., ... શાખાનો ચેક નંબર – .... આપેલ તે મજરે.

(૨) રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનાનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાનું રહેશ.

(૩) ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર– (૨) નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દીવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દીવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દીવસે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા બીજીતરફવાળાએ સમયસર એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનીટની દીવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનામાં દાદર, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનામાં આવેલ યુનીટોમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી–બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીગનુ કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનાની લીફટનું ફાઈનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વીજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રેતી રકમ રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી યુનીટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

૧ડી. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કીમતમાં યુનીટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કીમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એસ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વીગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રિલ ચાર્જીસ, તથા અન્ય વેરાઓ વીગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧ઈ. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કીમતમાં એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વીકાસ સત્તા મંડળના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય, અને તેના કારણે સદરહુ યુનીટની કીમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થીત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ શહેરી વીકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/ પરીપત્ર/ હુકમ/ નિયમ/ વિનિમયની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧એફ. જો બીજીતરફવાળા નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરે તો એકતરફવાળાના પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજીતરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી હોય ત્યારે પ્રમોટર અને એલોટી (હીસ્સો મેળવનાર) ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી (હીસ્સો મેળવનાર) એ પ્રમોટર (પ્રવર્તક) ને ચુકવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેસો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેરા (એમ.સી.એલ.આર.) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % જેટલો રહેશે.

૧જી. યોજનાના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/યુનીટ નંબર– .... નો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો

કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાશ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એકતરફવાળાએ કારપેટ એરીયાની વીગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયાની કુલ કીમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમય મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટાડેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટાડેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તો તારીખથી ૧૨ (બાર) ટકા વાર્ષીક વ્યાજ સાથે ૨૪ દીવસની સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાનો એરીયાવાળી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને .... સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમા નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧એચ. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજીતરફવાળા દ્રારા એકતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

નોંધ : પેટા ખંડ ૧સી ના (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને બહુમાળે બીલ્ડીગના ભોગરા તથા સ્લેબની સાથે હપ્તાઓને પેટા વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૧આઈ. મજકુર **"ગંગા – ૩૬૨"** નું આજદીન જેટલી એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે બાંધકામ છે તેમાં આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો સમાવેશ થયેલ છે. અને આથી ભવિષ્યમાં મળતી વધારાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ.ની સંપૂર્ણ માલીકી સદર સ્કીમના થનાર વખતો વખતના સભાસદોની રહેશે.

૧જે. સદરહુ **"ગંગા – ૩૬૨"** એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી ખુલ્લી કોમન જમીન તથા સગવડો ના નિભાવ તથા મેઈંટેનસ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવનાર છે. જેથી તમો લખાવી લેનારાએ તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ માલીકોએ સદરહુ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમો તથા હાલના તથા ભવિષ્યમાં થનાર વખતો વખતના ઠરાવો તથા સદર સર્વિસ સોસાયટી દ્રારા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોઈ અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવેતો તેની તમો લખાવી લેનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧કે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોમા કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય

અગર તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનો નીકાલ બંને પક્ષકારોએ એકબીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ – ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્રારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૧એલ. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલપાત્ર બનાવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદા સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણ મા તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાળઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨.૧) યોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાને યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્રારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એકતરફવાળાસબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમતી છે.

૨.૨) બંને પક્ષનાઓ માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમય મર્યાદામાં પરીયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એકતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજીતરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવીધાઓનો કબજો બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.એજ રીતે બીજા પક્ષનાએ પણ અંડ ૧(સી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં, ચાર્જીસ વીગેરેની ચુકવણી પહેલાં પક્ષનાને નીયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નીભાવવાની રહેશે.

૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનમાં સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૫૮૯૯.૫૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI- FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૦ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૮૯૮.૭૮ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ

મળેવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧) એકતરફવાળા ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને યુનીટનાં કબજો સોપવા નીષ્ફળ જાય તો બીજીતરફવાળા કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એકતરફવાળાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિત્તમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈનિડયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નીયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિત્તમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈનિડયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે. જે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

૪.૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નીયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણીસ કરવામાં જો બીજીતરફવાળાના કસુર કરે તો, આ કરાના ખંડ (૪.૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હકકને બાધક બન્યા વીના બીજા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરેતો, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વીકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળાએ નીયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજીતરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એકતરફવાળાના આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દીન-૧૫ માં બીજીતરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. અને જો બીજીતરફવાળા દ્વારા પહેલા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી, કરાર સમાપ્તની તારીખથી ૩૦ દીવસની અંદર પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મીલ્કત કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહીત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી પહેલા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજા પક્ષનાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમ માંથી એકતરફવાળાને આ કરારના

આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વીકલ્પોમાંથી કયો વીકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૫) સદરહુ બીલ્ડીંગમાં અને યોજનામાં એકતરફવાળાએ પોતાના વીકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં લીફ્ટ વીગેરેની કંપની સહીતની વીગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી વોડેલ છે.

૬) એકતરફવાળાએ યુનીટનો કબજો તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. તે એકતરફવાળાના પોતાના અથવા તેમના પ્રતીનીધીઓના નીયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વીલંબ કરે તો, અને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા (૪.૧) માં જણાવવામાં આવેલ દર વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યોજના જેમાં આવેલ હોય તે બીલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વીલંબ થાય તો એકતરફવાળા યુનીટની ડીલેવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧) યુધ્ધ, આંતરીક વીગ્રહ, તોફાનો અથવા દેવી આપત્તી જેવી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતીવૃષ્ટી વીગેરે.

૨) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વીગેરેનું પાલન કરવાથી.

૩) એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલેવરીના કારણે.

૪) ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થીત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થીત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વીલંબ થાય તો તેવા કારણે.

૫) બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વીગેરેના કારણે.

૬) બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થીતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહુ કારણસર જો કબજો સોંપવામાં જો વીલંબ થશે તો એકતરફવાળાના પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાના નીયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૭.૧) **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-**

એકતરફવાળાના અમદાવાદ શહેરી વીકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મજકુર 'યુનીટ' નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણ પત્ર મેળવે, અને બીજીતરફવાળા કરાર માં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી યુનીટનો કબજો ૧૫ દીવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્રારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વીગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણા આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજીતરફવાળાના નીષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળાના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે. અને બીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટનન્સ ચાર્જીની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એકતરફવાળાના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ અળ્યાના ૧૫ દીવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલ્કતનું તમા આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વીગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથીમેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩) **બીજીતરફવાળાના યુનીટનો કબજો મેળવવામાં નીષ્ફળ જાયતો :-**

એકતરફવાળા તરફથી ખંડ ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાએ યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષનાએ પેરા ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નીષ્ફળ જાય, અને યુનીટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનીટમાં મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૭.૪) બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાથી ૫ વર્ષના સમય ગાળા દરમિયાન, યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગર અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા, અમો એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવો, અને તે ખામી તમો બીજીતરફવાળા કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી અમો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકય તેમ ન હોય, અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય, એવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગર, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવતા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળાના બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૭.૫) બિલ્ડીંગને નુકશાન :-

૧. જો બીજીતરફવાળા દ્વારા બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીં, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈભાગ તુટીજાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબાદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વીગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વીગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી પહેલા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬) આગ :-

૧) જો બીજીતરફવાળા દ્રારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરી કાળજી ના લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીના ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીગનાં કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨) કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બીલ્ડીગનું તથા કોમન સુવીધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીગનું તથા સ્વીચો વીગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંન્ડીશન વીગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમા કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવીધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે. તેમ ગણવાનું રહેશે.

૭.૭) લીફટ :-

૧. બીજીતરફવાળાએ કબજો લેતા પહેલા, લીફટ લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન/ કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખત માં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને પ્રજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટનન્સ કરવામાં નીષ્ફળ જાય અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબાદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન બીજીતરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરાંત નીયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે

તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટ કે તેના કોઈળપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંકના હેતુમાટે કરવાનો છે બીલ્ડીંગમાં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત બીજા પક્ષના એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૯) બીજીતરફવાળાએ બીલ્ડીંગના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એફ.એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એકતરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્રારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ મંડળી સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નીયમો વીગેરેમાં સહી સીકકા થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નીયમો વીગેરેમાં સહી સીકકા કરીને ૭ દીવસની અંદર એકતરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે, જેથી એકતરફવાળા સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા–નીયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા–ધોરણમાં થયા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સમક્ષ સત્તા મંડળીની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉડાવવાનો નથી.

૯.૧) યુનીટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળા દ્રારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દીવસ બાદ બીજીતરફવાળા પરીયોજનાની જમીન અને બીલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા, અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્રારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે, બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરીયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વીગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા ને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળાના મેન્ટનન્સ અંગેનો પોતાના હીસ્સાના નાણાની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવશે, વધુમાં બીજીતરફવાળા સંમત થાય છે કે, જયાં સુધી બીજીતરફવાળાનો મેન્ટનન્સ અંગેનો હીસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા. .... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર

કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એકતરફવાળા પાસેજ રહેશે.

૧૦) કરારમાં જણાવવામાં આવી, બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ ઉકત બીલ્ડીંગ હદ વીસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા એકતરફવાળાને, એકતરફવાળા નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧) ઉકત જણાવેલ સુચીત એ.ઓ.પી./ સોસાયટી ની રચના સબંધે તેમજ તેના નીયમો, વીનીયમો અને પેટા નીયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એકતરફવાળાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચઓ બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતા હીસ્સાની રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨) એકતરફવાળા દ્રારા ઉકત જણાવેલ સુચીત સુચીત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીને જયારે યોજનાની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચકુવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજીતરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી.

૧. આ કરાર સાથે જોડાવવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનનાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો એકતરફવાળા ધરાવે છે. અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વીકાશ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાના અમલ માટે પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા ધરાવે છે.

૨. એકતરફવાળા પરીયોજનાનો વીકાશ કરવા માટેનો કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વીકાશ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એકતરફવાળા પરીયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે શીવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના ઉપર આજની

તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક હીત રહેલા નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે શીવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈદાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી.

૫. પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન અને ઉકત બીલ્ડીંગ તથા તેની વીંગ અંગે અમદાવાદ શહેરી વીકાશ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરીમીટો માન્ય અને ચાલુ છે. અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રકીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉકત બીલ્ડીંગ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રકીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ પરીયોજના, પરીયોજનાની જમીન યોજના અને કોમન એરીયા સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે. અને હંમેશ કરતા રહેશ.

૬. એકતરફવાળાના આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એકતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કે જેનાથી બીજીતરફવાળાના હકકો અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની કે નુકશાન પહોચે.

૭. એકતરફવાળાએ આ પરીયોજનાની ઉકત યુનીટ સહીત પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિતકે પક્ષ પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર કે વીકાશ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હકકો ને કોઈપણ રીતે અસર પહોચે.

૮. એકતરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળાને ઉકત યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નીયંત્રણ નથી.

૯. પરીયોજના (પ્રોજેકટ) સંપૂર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશન એકતરફવાળાના દ્રારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

૧૦. એકતરફવાળાએ આજની તરીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા

તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા અમદાવાદ શહેરી સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧. બીજીતરફવાળાને યુનીટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે યુનીટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનીટ જેમાં આવ્યુ છે તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીગના નિયમો – વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી તેમજ કોઈ તોડ ફોડ, સુધારા વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધ નું કોઈ કૃત્ય કરશે નહી અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહી તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨. બીજીતરફવાળાના યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલ છે તે યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાનું કોઈ નુકસાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહી કે જે રાખવા માટે સંબંધીત સ્થાનીક અથવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોઈ અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા લઈ જવામાં દાદર કોમન પેસેજ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને બિલ્ડીગના દરવાજા સહીતમાં સ્ટ્રકચરને નુકસાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતા બીજીતરફવાળાના ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે બિલ્ડીગને નુકસાન થશે તો માત્ર બીજીતરફવાળાના તેવા નુકસાન ભરપાઈ કરવાના અને ભોગવવાના પાત્ર બનશે તેમજ બિલ્ડીગમાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવો મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૩. બીજીતરફવાળાના ઉકત યુનીટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે – કરાવશે અને યુનીટને એકતરફવાળાએ જે સ્થીતીમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થીતીમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નીયમો સોસાયટીના નીયમો, પેટા નીયમ અને વિનીયમો વિરૂધ્ધ

હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ મજકુર બિલ્ડીગમાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટમાં કરવા – કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળાના દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાના સામે ડીફેકટ લાઈબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહેશે.

૪. બીજીતરફવાળાના દ્વારા યુનીટ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓ માં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા – કરાવવાની નથી કે યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા – કરાવવાનો નથી. કે બીજીતરફવાળાએ બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા – કરાવવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીંગની સાથે તેમજ બિલ્ડીગના યુનીટની સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીકટ લાઈન, તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થીતીમાં રાખવાની છે, તથા તેમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી મજકુર યુનીટની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવીધાઓ ને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજુરી વીના બીજીતરફવાળાએ યોજનામાં તેના બિલ્ડીગમાં કે યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ, અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ કોર કટીગ કે કોતરકામ કરવા – કરાવવાનું નથી, તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર યોજનાને તથા કોમન સુવીધાને કોઈપણ પ્રકારે નુકસાન પહોંચે તેવુ કામ બીજીતરફવાળાએ કરવા – કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકસાની સહીતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૫. બીજીતરફવાળાના દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા – કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બિલ્ડીગને કે તેમાં આવેલ યુનીટના કોઈ ભાગને લાગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કામ બીજીતરફવાળાએ કરવા – કરાવવાનું નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકસાની સહીત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૬. બીજીતરફવાળાએ યુનીટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરી યોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને બિલ્ડીગમાં

કોઈપણ કચરો ગંદકી, ચીથરા અથવા નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીંગના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થીત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

૭. એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ મજકુર યોજનામાં આવેલા વીજળી પાણીના ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮. બીજીતરફવાળાએ યુનીટ જે હેતુ માટે એકતરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંનાં લેણામાં થયેલો વધારો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૯. આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવેલ તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળાના દ્વારા યુનીટના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકશે નહી.

૧૦. મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્સ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજના અને તેમાં આવેલા યુનીટની સલામતી અને મેન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંધંબીત નીયમો વિનીયમો અને પેટા નીગમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઈપણ નીયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમાનનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરાવવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો નીયમો કાયદાઓ લાગુ કરવામાં આવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

૧૧. એકતરફવાળાએ અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને કારીગરોને તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વીના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત યોજના અથવા યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તે બિલ્ડીંગની સ્થીતીને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૨. એકતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વીના કોઈપણ યોગ્ય સમય પરી યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તથા યુનીટમાં સ્થીતીને જોવા માટે તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫) બીજીતરફવાળાના તરફથી એકતરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપીત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એકતરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે. અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬) આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દૃષ્ટીએ ઉકત યુનીટ અથવા બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજીતરફવાળાની સાથે યુનીટનો વહેંચવાનો કરાર કરવામાં આવે છે તે સીવાય પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગ પર બીજીતરફવાળાના કોઈ હકક દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલીકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ વેચાણ ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો, ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થીત થતો નથી.

૧૭) એકતરફવાળાના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી એકતરફવાળાના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યાર બાદ તેઓ આ ફલેટ/યુનીટ નં. .... ને ગીરો મુકી શકશે નહી. અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળાના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોઈ તેમ છતા એકતરફવાળાના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર બીજીતરફવાળાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૮) બંધનકર્તા અસર

એકતરફવાળાના આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી તેમજ બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા નથી જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યા સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કરાર

ઉપર બીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પોતાની સહી સમંતી કરીને સદરહુ કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ બીજીતરફવાળાએ સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે. અને સબ રજીસ્ટ્રારમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળાના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાના કરાર પર સહીઓ કરી એકતરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એકતરફવાળાના ધ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાના આ કરારની નોંધણી માટે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એકતરફવાળાના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળાને નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજીતરફવાળાની યુનીટ ખરીદ માટેની અરજી/ બુકીંગ/ એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ એ સંબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકસાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે. તથા એકતરફવાળાના ધ્વારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજીતરફવાળાના આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજીતરફવાળાના જવાબદાર ઠરશે અને બીજીતરફવાળાના ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા બનશે.

૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણ સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત બિલ્ડીંગના યુનીટ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખીત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર આ કરારમાં, તેના બંને પક્ષકારોની લેખીત સમંતીથી જ સુધારો થઈ શકાશે.

૨૧) કરારની જોગવાળઓ બંને પક્ષકારોને તેમજ બીજીતરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજીતરફવાળાના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સમંત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ યુનીટના હવે પછીના બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાના સાથે જોડાનારા (એલોટીઝ) તથા બીજીતરફવાળાના પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્ર પણે યુનીટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધરાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ આ કરારની બાકીની જોગવાળઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યા પ્રમાણસર હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ આ આકારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજીતરફવાળાએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ યુનીટોના પ્રોજેકટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત યુનીટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરાવવાની રહેશે.

૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ બંને પક્ષકારો આથી સમંત થાય છે કે તેઓ અહી જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવામાં માટે અથવા અહીં નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈ લેવડ – દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પષકારને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫) અમલનું સ્થળ :

આ કરાર એકતરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે કલોલમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરવામાં આવે ત્યારે જ

આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અસલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬) બીજીતરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એકતરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારોએ એક બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી. બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્રવ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

એકતરફવાળાનું નામ અને સરનામુ :

"સાતત્ય બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર **PAN : AAZFB 1628 E**

૧) **યોગેશકુમાર દશરથભાઈ પટેલ**
આધાર કાર્ડ નંબર- 3789 2006 2956
પાન કાર્ડ નંબર- AHWPP 4542 M
ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો - વેપાર, ધર્મે- હીન્દુ,
રહે. ૫૯/૬૦, ધનજીનગર, રાજેન્દ્રનગર પાસે,
ઉંઝા, મહેસાણા.

૨) **કલ્પિત જશવંતભાઈ ગજ્જર**
આધાર કાર્ડ નંબર- 7715 8619 8461
પાન કાર્ડ નંબર- AJUPG 1324 L
ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો - વેપાર, ધર્મે- હીન્દુ,
રહે. ૩, ગણેશ વાટીકા, પ્રયાગ એવન્યુ પાસે,
કલોલ, તા.કલોલ, જી.ગાંધીનગર.

બીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામુ :

....
અધાર નંબર- ....
પાન કાર્ડ નંબર- ....
ઉ.વ.આ. - ...., ધંધો - ...., ધર્મે -હિન્દુ,
રહે. ....

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી. પોસ્ટ એ.ડી.થી. કરવાની ફરજ બંને પક્ષકારની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮) સંયુક્ત એલોટીઝ(સુચીત ખરીદનારા)

બીજીતરફવાળા યાને મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરવાળાના દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજીતરફવાળાના પૈકી જેમનું નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦) વિવાદનું નીરાકરણ :

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયર એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે ગાંધીનગર શહેરની હકુમત ધરાવશે.

૩૨) **Promoter has to mentioned " the Promoter shall not have any claim our FSI, additional 453, Torrace Right after Building Use permission has been obtained".**

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષકારોએ નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ ગાંધીનગર શહેર ખાતે આ વેચાણ કરાર ઉપર સહીઓ કરી છે.

<u>પરીશીષ્ટ - ૧</u>

<u>પ્રોજેકટના તળની જમીનનો સંપુર્ણ ઉલ્લેખ કરવો.</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ કલોલ તાલુકાનાં મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે નંબર - ૧૪૮૮/૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી. ૧-૨૦-૩૯ જમીન પૈકી ૦-૭૭-૫૬ હે.આરે.ચો.મી. યાને કે ૭૭૫૬ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન કે જે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાડવામાં આવેલ ટી.પી.સ્કીમ-૬ (કલોલ-બોરીસણા-સઈજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૩૬૨ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે એન.એ. થયેલ જમીન.

ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૩૬૨ ના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

પરીશીષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત રીતે જણાવેલ જમીન પૈકી યુનીટને ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાની .... સમ ચો.મી. જમીન તથા

પરીશીષ્ટ-એ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ કલોલ તાલુકાનાં મોજે સઈજ ગામની સીમના સર્વે નંબર - ૧૪૮૮/૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી. ૧-૨૦-૩૯ જમીન પૈકી ૦-૭૭-૫૬ હે.આરે.ચો.મી. યાને કે ૭૭૫૬ ચો.મી. બહુહેતુક ઉપયોગની જમીન કે જે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાડવામાં આવેલ ટી.પી.સ્કીમ-૬ (કલોલ-બોરીસણા-સઈજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૩૬૨ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ ફ્લેટની સ્કીમ જે "ગંગા - ૩૬૨" ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ ફ્લેટો/ યુનીટો પૈકી ...... માળે આવેલ ફ્લેટ/યુનીટ નંબર - .... કે જેનુ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ- ૨૦૧૬ ના નીયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મીલ્કત તથા સ્કીમમાં આવેલ રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વણ વહેંચાયેલ .... ચોરસ મીટર જમીન સહીતની મીલ્કત તથા સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા વાપર ઉપયોગ સહીતની મીલ્કત.

પુર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

પરીશીષ્ટ-બી
યુનીટનો ફ્લોર પ્લાન

બિડાણ :

એનેક્ષર - એ
મંજુર થયેલ પ્લાનની પ્રમાણીત

એનેક્ષર - બી
રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર - સી
યુનીટની સુવિધાઓ

આ કરાર કરવામાં આવતા બીજીતરફવાળાના તરફથી રૂા. ..../- ની રકમ બાના તરીકે મળેલ છે.

એકતરફવાળાની સહી

"સાતત્ય બિલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના ભાગીદાર

____

૧) યોગેશકુમાર દશરથભાઈ પટેલ

____

૨) કલ્પિત જશવંતભાઈ ગજ્જર

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ની કલમ ૩૨ / એ મુજબનુ પરીશીષ્ટ

એક તરફવાલા – વેચાણ આપનાર :- **ફોટો** **અંગુઠાની છાપ**

"સાતત્ય બિલ્ડકોન" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

____

૧) યોગેશકુમાર દશરથભાઈ પટેલ

____

૨) કલ્પિત જશવંતભાઈ ગજ્જર

બીજીતરફવાલા – વેચાણ લેનાર :- **ફોટો** **અંગુઠાની છાપ**

____

....